

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2025/HC-ST
Ngày: 26 - 9 - 2025
V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Tôn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Chí Gót

Ông Nguyễn Minh Chí

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 7, ngày 31 tháng 7, ngày 28 tháng 8, ngày 04 tháng 9, ngày 17 tháng 9 và ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2024/TLST-HC ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐXXST-HC ngày 12 tháng 6 năm 2025 giữa:

1. Người khởi kiện: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B, chức vụ: Giám đốc;

Địa chỉ trụ sở: Số 1207a/1, ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1988; (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2024)

Địa chỉ: Số H, đường F, tổ C, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ;

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trí Q, chức vụ: Chủ tịch;

Địa chỉ: Số B, đường C, Phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ:

- Ông Nguyễn Thành P, Phó Giám đốc Sở Tài chính tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số E, đường H, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Huỳnh Công H, Phó Trưởng Phòng Tài nguyên đất, thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Thành H1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Công ty TNHH T2 (nay là Công ty Cổ phần T3);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Duy T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Địa chỉ trụ sở chính: Số A, đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở làm việc: Số A, đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Nguyễn Chí D, ông Nguyễn Thành P, ông Huỳnh Công H, ông Võ Duy T, ông Nguyễn Thành H1 có mặt tại phiên tòa. Ông Trần Trí Q vắng mặt có lý do. Ông Võ Duy T, ông Nguyễn Thành H1 vắng mặt khi tuyên án)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo Đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) ngày 02/11/2024 của người khởi kiện Công ty TNHH N trình bày:

Công ty TNHH N (gọi tắt là Công ty N) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (viết tắt là UBND tỉnh Đ) cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích

1.096,9m² từ đất trồng lúa sang đất ở nông thôn theo Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ ngày 18 tháng 7 năm 2019. Sau đó, UBND tỉnh Đ tiếp tục ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất cho Công ty N Theo Quyết định này thì hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất là 2,84 đối với đất ở và 1,96 đối với đất nông nghiệp. Trên cơ sở hệ số giá đất do UBND Tỉnh xác định Cục Thuế tỉnh Đ đã xác định tổng số tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất chuyển mục đích sử dụng mà Công ty N phải nộp số tiền sử dụng đất là 7.149.700.000 đồng (tương đương với 6.518.096 đồng/m²). Sau khi trừ đi số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả là 175.081.000 đồng theo cách xác định của Cục Thuế tỉnh Đ thì số tiền mà Công ty N phải nộp là 6.974.619.000 đồng. Sau khi nhận được thông báo thu tiền sử dụng đất của Cục Thuế tỉnh Đ, Công ty N đã khiếu nại về việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, UBND tỉnh Đ không ban hành quyết định giải quyết khiếu nại và không giải quyết khiếu nại theo đúng trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại theo quy định của Luật khiếu nại mà chỉ ban hành Công văn trả lời đơn khiếu nại. Đồng thời, Quyết định số 391/UBND-TCD-ND ngày 28 tháng 7 năm 2020 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B, trong khi đó chủ thể khiếu nại là Công ty N, ông Trần Văn B chỉ là người đại diện theo pháp luật của Công ty N Kể từ thời điểm nhận được thông báo về việc thu tiền sử dụng đất đến nay, Công ty N đã khiếu nại đến UBND tỉnh Đ và các cơ quan liên quan nhiều lần nhưng khiếu nại của Công ty N không được cơ quan có thẩm quyền xem xét và giải quyết.

Căn cứ các quy định của pháp luật đất đai vào thời điểm ban hành Quyết định số 258/QĐ-U, Công ty N cho rằng Quyết định này không đúng quy định về hình thức và nội dung dẫn đến ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N, bởi các lý do sau:

Thứ nhất, về mặt hình thức của Quyết định hành chính bị kiện: Việc tính tiền sử dụng đất khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về tính tiền sử dụng đất khi giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, phần căn cứ trong Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC của UBND tỉnh Đ lại căn cứ vào Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Thông tư 77/2014/BTC hướng dẫn Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Do phần căn cứ để ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC của UBND tỉnh Đ không đúng thì nội dung của

Quyết định là không chính xác vì phần nội dung của Quyết định phải căn cứ vào các văn bản quy phạm pháp luật trong phần căn cứ ban hành văn bản.

Thứ hai, về nội dung của Quyết định hành chính bị kiện, Công ty N cho rằng Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11 tháng 3 năm 2020 của UBND tỉnh Đ phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất cho Công ty N là trái luật, không đúng với giá thị trường làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty N, bởi các lý do sau:

Một là, căn cứ khoản 3 Điều 8 Luật đất đai năm 2013, quy định: “Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”. Theo các tài liệu thể hiện, thời điểm quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vào ngày 18 tháng 7 năm 2019. Trong khi đó, Quyết định phê duyệt điều chỉnh hệ số giá đất của UBND tỉnh Đ được ban hành vào ngày 11 tháng 3 năm 2020 và Thông báo số 300/TB-TC về việc tính tiền sử dụng đất của Cục T được ban hành vào ngày 09 tháng 4 năm 2020. Như vậy, các Quyết định làm cơ sở để xác định số tiền sử dụng đất mà Công ty N phải nộp có sau thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất gần một năm. Việc UBND tỉnh Đ xác định số tiền sử dụng đất sau thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất gần một năm dẫn đến ảnh hưởng đến lợi ích của Công ty N. Bởi lẽ, theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì sẽ lấy hệ số giá đất nhân cho giá đất theo bảng giá đất. Trong khi đó, bảng giá đất của năm 2019 và năm 2020 là khác nhau, do Bảng giá đất được ban hành vào năm 2015 và có hiệu lực đến ngày 31/12/2019 và đến ngày 01/01/2020 áp dụng Bảng giá đất mới (Bảng giá đất áp dụng cho chu kỳ 2020-2024).

Hai là, UBND tỉnh Đ xác định hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở tính tiền sử dụng đất là 2,84 đối với đất ở nông thôn và 1,96 đối với đất nông nghiệp là quá cao, không phù hợp với thực tế cũng như không phù hợp với mức giá đất thị trường trong khu vực. Điều này được khẳng định bởi các căn cứ sau:

Sau khi Công ty N được chuyển mục đích sử dụng đất, Công ty N đã chuyển nhượng cho 20 hộ gia đình, cá nhân với giá trị chuyển nhượng theo Kết luận số 133/KL-TTr-TNMT của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ chỉ là 5.535.000.000 đồng, thấp hơn số tiền sử dụng đất mà Công ty N được xác định phải nộp cho Nhà nước. Từ đó cho thấy, việc xác định số tiền sử dụng đất cho diện tích đất ở 1.096,9 mét vuông với tổng số tiền 7.149.700.000 đồng là cao hơn giá thị trường rất nhiều. Trong khi đó, để chuyển nhượng được với

mức giá 5.535.000.000 đồng Công ty N đã phải bỏ ra một khoản chi phí để đầu tư cơ sở hạ tầng. Do vậy, trị giá của quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng trước khi được đầu tư cơ sở hạ tầng chắc chắn phải thấp hơn số tiền 5.535.000.000 đồng mà Công ty N đã chuyển nhượng.

Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng đối với diện tích đất mà Công ty N được chuyển mục đích được UBND tỉnh Đ xác định cao hơn rất nhiều so hệ số điều chỉnh giá đất được xác định đối với các khu vực khác có điều kiện kinh tế và hạ tầng phát triển hơn xã P, huyện L. Chẳng hạn, theo Quyết định số: 735/QĐ-UBND-HC ngày 25 tháng 5 năm 2020 của UBND tỉnh Đ Phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 599, tờ bản đồ số 40, diện tích 3.673,6m², thuộc phường A, thành phố S thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định là 1,1 thấp hơn rất nhiều so với hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng cho Công ty N (2,84). Việc UBND tỉnh Đ xác định hệ số điều chỉnh giá đất cho thửa đất tọa lạc ở huyện L cao gần gấp ba lần hệ số điều chỉnh giá đất của một thửa đất ở thành phố S là điều bất hợp lý.

Từ những cơ sở và căn cứ pháp lý nêu trên, Công ty N làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các quyết định sau:

Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N.

Văn bản số 391/UBND-TCD-ND ngày 28 tháng 7 năm 2020 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B.

Văn bản số 847/VPUBND-TCD ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Chí D trình bày: Công ty N yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N; Văn bản số 391/UBND-TCD-ND ngày 28 tháng 7 năm 2020 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B; Văn bản số 847/VPUBND-TCD ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B. Lý do: Việc ban hành Quyết định và

Văn bản trả lời đơn khiếu nại không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N.

- Theo Văn bản ý kiến số 22/UBND-NCPC ngày 09/01/2025 của người bị kiện Chủ tịch UBND tỉnh Đ trình bày:

1. Quá trình quản lý, sử dụng đất của Công ty N:

Ngày 08/5/2019, Công ty N được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích 1.180,2m²; cụ thể như sau:

Giấy chứng nhận QSD đất số CT07200, diện tích 949,2m², đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 57, đất tọa lạc xã P.

Giấy chứng nhận QSD đất số CT07199, diện tích 86m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 243, tờ bản đồ số 57, đất tọa lạc xã P.

Giấy chứng nhận QSD đất số CT07198, diện tích 145m², đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 57, đất tọa lạc xã P.

Ngày 08/5/2019, Công ty N xác lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 1.180,2m² (gồm: diện tích 1.094,2m² đất chuyên trồng lúa nước và diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm) sang đất ở tại nông thôn.

2. Quá trình giải quyết của cơ quan có thẩm quyền:

Ngày 18/7/2019, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ thống nhất cho Công ty N chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích 1.180,2m² từ đất chuyên trồng lúa nước và đất trồng cây lâu năm sang diện tích 1.096,9m² đất ở tại nông thôn và diện tích 83,3m² đất giao thông. Đối với diện tích 83,3m² đất giao thông không thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất (Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ).

Ngày 12/8/2019, Sở T có Công văn số 2428/STNMT-VPĐKĐĐ đề nghị Sở T, Cục Thuế và Ủy ban nhân dân huyện L có ý kiến về phương pháp xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty N (trong đó, đề nghị UBND huyện L tiến hành điều tra, khảo sát, đánh giá về giá đất chuyển nhượng thực tế).

Cục T có Công văn số 1990/CT-NVDTPC ngày 22/8/2019 và Sở T có Công văn số 1848/STC-QLG&CS ngày 26/8/2019 thống nhất với ý kiến của Sở T về việc xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh.

Ủy ban nhân dân huyện L thuê đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá đất là Công ty TNHH T2 (gọi tắt là Công ty T2); ngày 26/12/2019, UBND huyện L có Báo cáo số 459/BC-UBND về việc điều tra, khảo sát giá đất chuyển nhượng thực tế tại khu đất chợ N2 của Công ty N (theo Chứng thư thẩm định giá số 57/19/CEP VVALUES ngày 25/12/2019 của Công ty T2), kết quả như sau:

Giá đất ở tại nông thôn (KV1, VT1, lộ loại 1) là 7.100.000 đồng/m² (tương đương hệ số 2,84).

Giá đất trồng cây lâu năm (KV1, VT1) là 196.000 đồng/m² (tương đương hệ số 1,96).

Giá đất trồng lúa (KV1, VT1) là 157.000 đồng/m² (tương đương hệ số 1,96).

Ngày 31/12/2019, Sở T ban hành Công văn số 2966/STC-QLG&CS thống nhất trình UBND tỉnh Đ điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty N.

Ngày 11/3/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N (Quyết định số 258/QĐ-U), cụ thể như sau: Đối với đất ở tại nông thôn: 2,84; Đối với đất nông nghiệp: 1,96.

Ngày 25/3/2020, Văn phòng Đ1 (thuộc Sở T) có phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 115/PCTTĐC và 116/PCTTĐC.

Ngày 03/4/2020, Sở T có Công văn số 708/STC-QLG&CS về việc xác định khoản trừ vào tiền sử dụng đất nông nghiệp phải nộp của Công ty N là 175.081.000 đồng.

Ngày 09/4/2020, Cục T có Thông báo số 300/TB-CT về việc thông báo số tiền phải nộp của Công ty N là 6.974.619.000 đồng.

Ngày 24/4/2020, Công ty N có đơn khiếu nại Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC của UBND tỉnh Đ.

Ngày 28/7/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Công văn số 391/UBND-TCD-NC trả lời khiếu nại của Công ty N về việc xem xét lại giá đất tính tiền sử dụng đất theo hệ số điều chỉnh tại Quyết định số 258/QĐ-UBND là không có căn cứ giải quyết.

Ngày 18/9/2020, Công ty N có đơn kiến nghị xem xét lại việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích.

Ngày 25/9/2020, Văn phòng UBND tỉnh Đ ban hành Công văn số 2213/VPUBND-KT truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND Tỉnh giao Giám đốc Sở T chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan giải quyết đơn của Công ty N theo quy định. Báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân Tỉnh.

Ngày 08/12/2020, Sở T có Công văn số 161/STNMT-CCQLĐĐ về việc báo cáo nội dung theo chỉ đạo tại Công văn số 2213/VPUBND-KT nêu trên.

Ngày 24/12/2020, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 314/VPUBND-KT truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Giám đốc Sở T có văn bản trả lời cho Công ty N.

Ngày 31/12/2020, Sở T có Công văn số 170/STNMT-CCQLĐĐ trả lời đơn kiến nghị của Công ty N về việc xem xét lại giá đất tính tiền sử dụng đất là không có căn cứ giải quyết.

Ngày 22/02/2021, Công ty N tiếp tục có đơn kiến nghị xem xét lại việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 23/3/2021, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 327/VPUBND-KT truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Sở T chủ trì, phối hợp các ngành liên quan tham mưu UBND tỉnh Đ giải quyết nội dung đơn kiến nghị của Công ty N.

Ngày 23/3/2021, Sở T có Báo cáo số 774/STNMT-TTr và kiến nghị xem xét việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Ngày 24/4/2024, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 221/VPUBND-TCD-NC truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Thanh tra Tỉnh kiểm tra, rà soát tham mưu UBND tỉnh Đồng Tháp giải quyết nội dung đơn khiếu nại của Công ty N đối với Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 28/7/2020.

Ngày 21/5/2024, Thanh tra Tỉnh có Báo cáo số 484/BC-TTr và kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh Đ giao Sở T tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh Đ giải quyết đơn khiếu nại của Công ty N theo quy định.

Ngày 04/6/2024, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Công văn số 339/VPUBND-TCD truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Sở T chủ trì phối hợp Sở Tài chính, Cục T và các đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất UBND tỉnh Đ giải quyết đơn khiếu nại của ông Trần Văn B theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2024, Sở T có Báo cáo số 4162/STNMT-TTr kết quả giải quyết khiếu nại của Công ty N, ngụ ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 04/10/2024, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 847/VPUBND-TCD trả lời đơn khiếu nại của ông Trần Văn B.

3. Nhận xét, đề nghị

Theo Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ thống nhất cho Công ty N chuyển mục đích sử dụng đất; do đây là trường hợp diện tích chuyển mục đích sử dụng có giá trị nhỏ hơn 20 tỷ đồng nên các cơ quan có liên quan (Sở T, Sở T, Cục Thuế Tỉnh, UBND huyện L) thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất. Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N là đúng theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ), điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT- BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ T4 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Ngày 18/7/2019, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ thống nhất cho Công ty N chuyển mục đích sử dụng đất, đến ngày 11/3/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở tính tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, hệ số điều chỉnh này được xác định trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất là tuân thủ đúng khoản 3 Điều 108 Luật đất đai năm 2013 quy định thời điểm tính tiền sử dụng đất là thời điểm được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Do đó, việc Công ty N khiếu nại xem xét việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất là không có cơ sở xem xét.

Căn cứ các quy định nêu trên, Chủ tịch UBND tỉnh Đ đề nghị Tòa án tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11/3/2020 của UBND tỉnh Đ; Công văn số 391/UBND-TCD-NC ngày 28/7/2020 của Văn phòng UBND tỉnh Đ; Văn bản số 847/VPUBND-TCD ngày 04/10/2024 của Văn phòng UBND tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là UBND tỉnh Đ và Chủ tịch UBND tỉnh Đ – Ông Nguyễn Thành P, ông Huỳnh Công H trình bày và đề nghị:

Ông Nguyễn Thành P và ông Huỳnh Công H thống nhất theo Văn bản ý kiến số 22/UBND-NCPC ngày 09/01/2025 của người bị kiện Chủ tịch UBND tỉnh Đ. Ông Nguyễn Thành P và ông Huỳnh Công H xác định việc ban hành Quyết định và Công văn trả lời đơn của UBND tỉnh Đ và Chủ tịch UBND tỉnh Đ là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc chấp hành theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký là đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khiếu kiện của Công ty TNHH N.

Hủy Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11/3/2020 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn N.

Hủy Công văn số 391/UBND-TCD-ND ngày 28/7/2020 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B.

Hủy Công văn số 847/VPUBND-TCĐ ngày 04/10/2024 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B.

Về án phí: Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 08/5/2019, Công ty N được Sở T cấp giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích 1.180,2m².

Ngày 08/5/2019, Công ty N xác lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 1.180,2m² (gồm: diện tích 1.094,2m² đất chuyên trồng lúa nước và diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm) sang đất ở tại nông thôn.

Ngày 18/7/2019, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ thống nhất cho Công ty N chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích 1.180,2m² từ đất chuyên trồng lúa nước và đất trồng cây lâu năm sang diện tích 1.096,9m² đất ở tại nông thôn và diện tích 83,3m² đất giao thông. Đối với diện tích 83,3m² đất giao thông không thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất (Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ).

Ngày 12/8/2019, Sở T có Công văn số 2428/STNMT-VPĐKĐĐ đề nghị Sở T, Cục Thuế và UBND huyện L có ý kiến về phương pháp xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty N (trong đó, đề nghị UBND huyện L tiến hành điều tra, khảo sát, đánh giá về giá đất chuyển nhượng thực tế).

Cục T có Công văn số 1990/CT-NVDTPC ngày 22/8/2019 và Sở T có Công văn số 1848/STC-QLG&CS ngày 26/8/2019 thống nhất với ý kiến của Sở T về việc xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh.

UBND huyện L thuê đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá đất (Công ty T2); ngày 26/12/2019, UBND huyện L có Báo cáo số 459/BC-UBND về việc

điều tra, khảo sát giá đất chuyển nhượng thực tế tại khu đất chợ N2 của Công ty N (theo Chứng thư thẩm định giá số 57/19/CEP VVALUES ngày 25/12/2019 của Công ty T2).

Ngày 31/12/2019, Sở T ban hành Công văn số 2966/STC- QLG&CS thống nhất trình UBND Tỉnh điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty N.

Ngày 11/3/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N.

Ngày 25/3/2020, Văn phòng Đ1 (thuộc Sở T) có phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 115/PCTTĐC và 116/PCTTĐC.

Ngày 09/4/2020, Cục T có Thông báo số 300/TB-CT về việc thông báo số tiền phải nộp của Công ty N là 6.974.619.000 đồng.

Ngày 24/4/2020, Công ty N có đơn khiếu nại Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC của UBND tỉnh Đ.

Ngày 28/7/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Công văn số 391/UBND-TCD-NC trả lời khiếu nại của Công ty N về việc xem xét lại giá đất tính tiền sử dụng đất theo hệ số điều chỉnh tại Quyết định số 258/QĐ-UBND là không có căn cứ giải quyết.

Ngày 18/9/2020, Công ty N có đơn kiến nghị xem xét lại việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích.

Ngày 22/02/2021, Công ty N tiếp tục có đơn kiến nghị xem xét lại việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 04/10/2024, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 847/VPUBND-TCD trả lời đơn khiếu nại của ông Trần Văn B.

Công ty N không thống nhất và gửi đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết hủy các Quyết định, Văn bản: Hủy Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11/3/2020 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N; Hủy Công văn số 391/UBND-TCD-ND ngày 28/7/2020 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B; Hủy Công văn số 847/VPUBND-TCD ngày 04/10/2024 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B.

[1.2] Xét khiếu kiện của Công ty N thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại Điều 30 và 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện, do UBND tỉnh Đ ban hành Công văn số 847/VPUBND-TCD ngày 04/10/2024 về việc trả lời đơn thư khiếu nại, đến ngày 25/10/2024, Công ty N đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nên còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

[1.4] Người bị kiện là UBND tỉnh Đ và Chủ tịch UBND tỉnh Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11/3/2020 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N; Công văn số 391/UBND-TCD-ND ngày 28/7/2020 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B; Công văn số 847/VPUBND-TCD ngày 04/10/2024 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B (gọi tắt là Quyết định số 258, Công văn số 391, Công văn số 847).

[2.1] Về thẩm quyền ban hành: Quyết định số 258, Công văn số 391 và Công văn số 847 là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 114 Luật đất đai năm 2013, Điều 14 Quyết định số 1193/QĐ-UBND.HC ngày 03/10/2018 của UBND tỉnh Đ về quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp và theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Luật khiếu nại năm 2011.

[2.2] Về trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 258, Công văn số 391 và Công văn số 847:

- Đối với Quyết định số 258:

Ngày 08/5/2019, Công ty N được Sở T cấp giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích 1.180,2m².

Ngày 08/5/2019, Công ty N xác lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 1.180,2m² (gồm: diện tích 1.094,2m² đất chuyên trồng lúa nước và diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm) sang đất ở tại nông thôn.

Ngày 18/7/2019, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ thống nhất cho Công ty N chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích 1.180,2m² từ đất chuyên trồng lúa nước và đất trồng cây lâu năm sang diện tích 1.096,9m² đất ở tại nông thôn và diện tích 83,3m² đất giao thông. Đối với diện tích 83,3m² đất giao thông không thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất (Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ).

Ngày 12/8/2019, Sở T có Công văn số 2428/STNMT-VPĐKĐĐ đề nghị Sở T, Cục Thuế và UBND huyện L có ý kiến về phương pháp xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty N (trong đó, đề nghị UBND huyện L tiến hành điều tra, khảo sát, đánh giá về giá đất chuyển nhượng thực tế).

Cục T có Công văn số 1990/CT-NVDTTPC ngày 22/8/2019 và Sở T có Công văn số 1848/STC-QLG&CS ngày 26/8/2019 thống nhất với ý kiến của Sở T về việc xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh.

UBND huyện L thuê đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá đất (Công ty T2); ngày 26/12/2019, UBND huyện L có Báo cáo số 459/BC-UBND về việc điều tra, khảo sát giá đất chuyển nhượng thực tế tại khu đất chợ N2 của Công ty N (theo Chứng thư thẩm định giá số 57/19/CEP VVALUES ngày 25/12/2019 của Công ty T2).

Ngày 31/12/2019, Sở T ban hành Công văn số 2966/STC-QLG&CS thống nhất trình UBND tỉnh Đ điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty N.

Ngày 11/3/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N.

Về trình tự, thủ tục ban hành Quyết định 258 là đúng theo quy định Điều 9, 14 Quyết định số 1193/QĐ-UBND.HC ngày 03/10/2018 của UBND tỉnh Đ về quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

* Đối với Công văn số 391 và Công văn số 847:

Ngày 09/4/2020, Cục Thuế tỉnh có Thông báo số 300/TB-CT về việc thông báo số tiền phải nộp của Công ty N là 6.974.619.000 đồng.

Ngày 24/4/2020, Công ty N có đơn khiếu nại Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC của UBND tỉnh Đ.

Ngày 28/7/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Công văn số 391/UBND-TCD-NC trả lời khiếu nại của Công ty N về việc xem xét lại giá đất tính tiền sử dụng đất theo hệ số điều chỉnh tại Quyết định số 258/QĐ-U là không có căn cứ giải quyết.

Ngày 18/9/2020, Công ty N có đơn kiến nghị xem xét lại việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích.

Ngày 25/9/2020, Văn phòng UBND tỉnh Đ ban hành Công văn số 2213/VPUBND-KT truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Giám đốc Sở T chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan giải quyết đơn của Công ty N theo quy định, báo cáo kết quả thực hiện về UBND tỉnh Đ.

Ngày 08/12/2020, Sở T có Công văn số 161/STNMT-CCQLĐĐ về việc báo cáo nội dung theo chỉ đạo tại Công văn số 2213/VPUBND-KT nêu trên.

Ngày 24/12/2020, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 314/VPUBND-KT truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Giám đốc Sở T có văn bản trả lời cho Công ty N.

Ngày 31/12/2020, Sở T có Công văn số 170/STNMT-CCQLĐĐ trả lời đơn kiến nghị của Công ty N về việc xem xét lại giá đất tính tiền sử dụng đất là không có căn cứ giải quyết.

Ngày 22/02/2021, Công ty N tiếp tục có đơn kiến nghị xem xét lại việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 23/3/2021, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 327/VPUBND-KT truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Sở T chủ trì, phối hợp các ngành liên quan tham mưu UBND tỉnh Đ giải quyết nội dung đơn kiến nghị của Công ty N.

Ngày 23/3/2021, Sở T có Báo cáo số 774/STNMT-TTr và kiến nghị xem xét việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Ngày 24/4/2024, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 221/VPUBND-TCD-NC truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Thanh tra Tỉnh kiểm tra, rà soát tham mưu UBND tỉnh Đồng Tháp giải quyết nội dung đơn

khiếu nại của Công ty N đối với Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 28/7/2020.

Ngày 21/5/2024, Thanh tra Tỉnh có Báo cáo số 484/BC-TTr và kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh Đ giao Sở T tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh Đ giải quyết đơn khiếu nại của Công ty N theo quy định.

Ngày 04/6/2024, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Công văn số 339/VPUBND-TCD truyền đạt ý kiến của lãnh đạo UBND tỉnh Đ giao Sở T chủ trì phối hợp Sở Tài chính, Cục T và các đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất UBND tỉnh Đ giải quyết đơn khiếu nại của ông Trần Văn B theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2024, Sở T có Báo cáo số 4162/STNMT-TTr kết quả giải quyết khiếu nại của Công ty N, ngụ ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 04/10/2024, Văn phòng UBND tỉnh Đ có Văn bản số 847/VPUBND-TCD trả lời đơn khiếu nại của ông Trần Văn B.

Về trình tự, thủ tục ban hành Công văn số 391, 847 là đúng theo quy định tại các Điều 27, 31, 32 Luật khiếu nại năm 2011 và các Điều 5, 6, 7, 10, 18, 22 Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định về quy trình giải quyết khiếu nại hành chính.

Chủ tịch UBND tỉnh Đ thụ lý giải quyết khiếu nại, không ban hành quyết định giải quyết khiếu nại, không tổ chức đối thoại, giải quyết quá thời hạn quy định là chưa thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 28, 30, 31 Luật khiếu nại năm 2011 và Điều 21, 22 Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định về quy trình giải quyết khiếu nại hành chính.

[2.3] Về nội dung ban hành Quyết định số 258, Công văn số 391, Công văn số 847:

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N, gồm thửa 242, 243, 244, với tổng diện tích 1.180,2m² (1.094,2m² đất lúa và 86m² đất CLN) vào ngày 08/5/2019, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 08/5/2019, Công ty N xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn.

Ngày 18/7/2019, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ thống nhất cho Công ty N chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích 1.180,2m² từ đất chuyên trồng lúa nước và đất trồng cây lâu năm sang diện tích

1.096,9m² đất ở nông thôn và diện tích 83,3m² đất giao thông (riêng diện tích 83,3m² đất giao thông không thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất).

Ngày 11/3/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC về việc phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N, đối với đất ONT hệ số là 2,84.

Tại Điều 113 Luật đất đai năm 2013, quy định: *“Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, từng vùng...”*

Tại điểm b, khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013, quy định về Bảng giá đất và giá đất cụ thể: *“Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: “...tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá chuyển quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;”*

Tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

c) Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điểm này”.

Như vậy, theo quy định nêu trên thì việc UBND tỉnh Đ cho phép Công ty N chuyển đổi mục đích sử dụng đất và thu tiền khi chuyển mục đích sử dụng

đất là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật để tính giá trị đất để thu tiền là chưa đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Tại Điều 3 Nghị định 45/2014 của Chính phủ thì đất của Công ty N có giá trị dưới 20 tỷ đồng nên khi tính để thu tiền sử dụng đất căn cứ giá đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh Đ ban hành có hiệu lực tại thời điểm chuyển mục đích nhân với hệ số điều chỉnh của vị trí đất, khu vực, loại đất sẽ cho ra giá đất khi tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Tại Điều 8 của Quyết định số 34 ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Đ ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp trong 05 năm (từ 2015 – 2019) và phụ lục kèm theo thì giá đất ONT vị trí 1, khu vực 1, loại 1 là 2.500.000đ/m². Theo Quyết định số 33a ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Đ năm 2019 quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp đối với đất ONT khu vực chợ N2, huyện L thì hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2. Như vậy, giá đất ONT 2.500.000đ/m² x hệ số 1,2 = 3.000.000đ/m² (theo Quyết định số 258 hệ số là 2,84).

Sau khi có chủ trương cho Công ty N chuyển mục đích sử dụng đất, UBND tỉnh Đ giao Sở T chủ trì. Sở T đã ban hành văn bản số 2428 ngày 12/8/2019 gửi cho Sở Tài chính, Cục Thuế và Ủy ban huyện L lấy ý kiến xác định giá để thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với Công ty N1 Vào ngày 26/8/2019, ngày 22/8/2019, Sở T, Cục Thuế có văn bản với nội dung thống nhất áp dụng Điều 3 Nghị định 45/2014 của Chính phủ để làm cơ sở thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty N (đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng) nhưng đến ngày 26/12/2019 UBND Huyện báo cáo kết quả khảo sát giá của Công ty T2 thì Sở T, Sở T, Cục Thuế đều thay đổi ý kiến và thống nhất lấy giá của Công ty T2 tham mưu UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 258 về việc phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với Công ty N.

Ngoài ra, trong Quyết định số 258, UBND tỉnh Đ căn cứ Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ để làm cơ sở tính tiền sử dụng đất của Công ty N là không đúng quy định của pháp luật vì Nghị định số 46 là quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho UBND tỉnh Đ xác định việc căn cứ Nghị định trong Quyết định là không đúng nhưng trong Quyết định đã căn cứ Luật đất đai là quy định có hiệu lực cao hơn nên Quyết định của UBND tỉnh Đ vẫn đúng quy định. Xét việc trình bày này là chưa phù hợp vì áp

dụng Luật đất đai là đúng nhưng còn Nghị định là văn bản hướng dẫn thi hành, là căn cứ để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất nhưng lại áp dụng Nghị định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Đồng thời, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho UBND tỉnh Đ còn cho rằng UBND tỉnh Đ có quyền lựa chọn phương pháp để xác định giá đất và điều chỉnh hệ số giá cao hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp cụ thể trong quyết định ban hành về hệ số giá điều chỉnh giá đất của địa phương. Căn cứ khoản 1 Điều 18 của Nghị định số 44/2014, UBND tỉnh Đ căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội ở địa phương và bảng giá đất, UBND tỉnh Đ quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể. Xét thấy, UBND tỉnh Đ có quyền lựa chọn phương pháp và căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá để ban hành Quyết định số 258. Nhưng việc lựa chọn phương pháp và căn cứ Chứng thư thẩm định giá phải đúng với quy định của pháp luật, trong khi Công ty Thẩm định giá thực hiện trình tự, thủ tục Thẩm định giá để ban hành Chứng thư thẩm định giá không đúng với quy định của pháp luật. Cho nên UBND tỉnh Đ căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá để ban hành quyết định 258 là chưa phù hợp và không đúng quy định của pháp luật.

Xét việc thẩm định giá của Công ty T2. Công ty T2 chưa thực hiện đúng về trình tự, thủ tục theo quy định của Thông tư số 36 ngày 30/6/2014 của Bộ T4; Điều 9 Quyết định số 1193 ngày 03/10/2018 của UBND tỉnh Đ và Điều 3 Nghị định số 45, Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ trưởng Bộ T4, cụ thể:

Tại Điều 9 Quyết định số 1193 ngày 03/10/2018 của UBND tỉnh Đ quy định:

“Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất (hoặc sau khi có chủ trương giao đất, cho thuê đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất), Sở T có trách nhiệm gửi văn bản lấy ý kiến thống nhất về phương pháp xác định giá đất cụ thể, kèm theo các thông tin về đất đai có liên quan khu đất hoặc thửa đất cần xác định giá đến Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh, đồng thời có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp Huyện nơi có đất tiến hành điều tra, khảo sát, đánh giá về giá đất chuyển nhượng thực tế tại khu vực cần định giá theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ T4 và có ý kiến về giá đất thực tế tại địa phương”.

Tại Điều 3 Thông tư số 36 của Bộ T4 quy định: “*Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo quy định sau đây:*

1. Khảo sát, thu thập thông tin.

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;

- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;

- Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;

- Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp. Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên,

kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Theo các quy định nêu trên thì khi thẩm định, điều tra, khảo sát về giá đất phải dựa trên những hợp đồng chuyển nhượng có thực tế đã được Nhà nước công nhận nhưng Công ty T2 không căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng thực tế mà dùng phiếu thu thập thông tin về thửa đất đối với những người có đất chuyển nhượng làm cơ sở xác định giá đất. Cụ thể là:

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/10/2018 của ông Nguyễn Thành H1, đất ONT diện tích 67,5m² giá 150.000.000 đồng (tương đương 2.222.222đ/m²) nhưng theo Phiếu thu thập thông tin về thửa đất Công ty T2 ghi giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng (tương đương 7.259.259đ/m²);

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/11/2018 của ông Huỳnh Văn L, đất ONT diện tích 69,8m² giá 170.000.000 đồng (tương đương 2.435.530đ/m²) nhưng theo Phiếu thu thập thông tin về thửa đất Công ty T2 ghi giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng (tương đương 7.020.057đ/m²).

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/4/2021 của ông Võ Minh T1, đất ONT diện tích 92,7m² giá 270.000.000 đồng (tương đương 2.912.621đ/m²) nhưng theo Phiếu thu thập thông tin về thửa đất Công ty T2 ghi giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng (tương đương 5.285.868đ/m²), trong Phiếu thu thập thông tin ghi diện tích là 69,75m² giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng (tương đương 7.025.089đ/m²).

Tại phiên tòa, ông H1 là 01 trong 03 người mà Công ty T2 ghi tên và ký tên vào phiếu thu thập thông tin về thửa đất để khảo sát giá trình bày là ông chưa từng gặp người của Công ty thẩm định giá, ông không có ký vào phiếu thu thập thông tin về thửa đất của Công ty T2 (ông L đã chết, ông T1 không liên lạc được). Ngoài ra, phiếu thu thập thông tin về thửa đất không ghi đúng và đầy đủ thông tin, trong khi phiếu này là cơ sở để làm căn cứ ban hành Chứng thư thẩm định giá, là cơ sở pháp lý để UBND tỉnh Đ ban hành quyết định phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với Công ty N.

Như vậy, Công ty T2 khảo sát lấy phiếu chưa đủ cơ sở pháp lý, giá không có thực, không đúng với giá chuyển nhượng thực tế, đưa ra giá đất để thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất 7.100.000/m² (hệ số 2,84) là quá cao so với quy định (trong khi Giá đất theo Kháng nghị Giám đốc thẩm số 209 ngày 04/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và Công ty N tranh chấp QSDĐ thửa 96, 97 Lô D, loại đất ONT của Công ty N, định giá là 2.200.000đ/m²).

Tại phiên tòa, đại diện của Công ty T2 (nay là Công ty Cổ phần T3) xác định việc thẩm định giá và phiếu thu thập thông tin là đúng quy định, người được điều tra có thể ký hoặc không ký phiếu điều tra theo Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015, về tính chính xác của các giá đất giao dịch thành này do Công ty không thực hiện hồ sơ này tại thời điểm thẩm định giá nên không thể kiểm chứng tính xác thực của các tài sản này tại thời điểm hiện tại, mức giá đề xuất trong chứng thư thì Công ty nhận thấy so với các giá đất đã được duyệt tại các dự án lân cận tại địa phương thì mức giá này phù hợp với thị trường ở địa phương tại thời điểm thẩm định giá. Xét thấy, việc lập phiếu điều tra và xác định người được điều tra không cần ký vào phiếu điều tra nhưng trong phiếu điều tra lại có chữ ký của người được điều tra, trong đó ông H1 là người được điều tra xác định tại phiên tòa là ông không gặp ai đến điều tra thông tin về giá đất, ông không có ký phiếu điều tra, còn đại diện của Công ty thì không chứng minh được tại sao không cần ký phiếu điều tra mà lại có chữ ký trong phiếu điều tra của ông H1. Cho nên xét việc trình bày của đại diện Công ty thẩm định giá là chưa phù hợp và không có căn cứ.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của UBND tỉnh Đ cho rằng theo Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 quy định về điều chỉnh Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ T4, có nội dung quy định là..... “*Người được điều tra (ký hoặc không ký tên)*”. Tuy nhiên, trong trường hợp này thì người được điều tra không được điều tra, họ không ký tên và trong phiếu điều tra lại có chữ ký tên của họ, cho nên phiếu điều tra trong Chứng thư thẩm định giá cũng không có đủ cơ sở pháp lý theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã triệu tập đại diện của Công ty TNHH T2 và Thẩm định viên có mặt tại phiên tòa để giải trình về trình tự, thủ tục thẩm định giá nhưng họ vắng mặt không có lý do.

Theo Kết luận thanh tra về việc chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai đất số 133 ngày 21/12/2021 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ kết luận, giá trị chuyển nhượng thực tế của Chủ đầu tư Công ty N cho các hộ dân là 5.535.000.000 đồng thấp hơn tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước là 6.974.619.000 đồng.

Từ đó, xét việc UBND tỉnh Đ lấy kết quả khảo sát giá của Công ty T2 làm cơ sở ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11/3/2020 điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty N là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật.

Việc Chủ tịch UBND tỉnh Đ, UBND tỉnh Đ ban hành Công văn số 391/UBND-TCD-ND ngày 28/7/2020 và Công văn số 847/VPUBND-TCD ngày 04/10/2024 trả lời đơn, không có cơ sở để xem xét giải quyết đơn khiếu nại của Công ty N là chưa xem xét, đánh giá toàn diện các quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty, doanh nghiệp.

Chủ tịch UBND tỉnh Đ thụ lý giải quyết khiếu nại nhưng không ban hành quyết định giải quyết khiếu nại mà ban hành Công văn số 391/UBND-TCD-ND ngày 28/7/2020 và Công văn số 847/VPUBND-TCD ngày 04/10/2024 trả lời đơn cho Công ty N và ông Trần Văn B là không đúng theo quy định của Điều 31 Luật khiếu nại năm 2011.

Từ những nội dung, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy UBND tỉnh Đ, Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 258, Văn bản trả lời đơn số 319, 847 là chưa đảm bảo về thẩm quyền, trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật.

[3] Như vậy, Quyết định số 258, Công văn số 391, Công văn số 847 ban hành là chưa phù hợp và không đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy Quyết định số 258, Công văn số 391, Công văn số 847 để UBND tỉnh Đ, Chủ tịch UBND tỉnh Đ xem xét, giải quyết đúng quy định của pháp luật.

[4] Ngoài ra, tại phiên tòa người khởi kiện, người bị kiện không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết đối với các văn bản, quyết định khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Xét việc Công ty N yêu cầu hủy Quyết định số 258, Công văn số 391, Công văn số 847 là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét việc trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Công ty N được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 193, 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 348 của Luật tổ tụng hành chính 2015;

Điều 114 Luật đất đai 2013; Điều 160 Luật đất đai 2024;

Điều 21, 27, 28, 29, 30, 31, 32 Luật khiếu nại năm 2011;

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ T4 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Quyết định số 34/2014/QĐUBND ngày 19/12/2014 quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2015-2019);

Quyết định số 33a/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018, quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Quyết định số 1193/QĐ-UBND.HC ngày 03/10/2018, quy định trình tự thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Điều 5, 6, 7, 11, 18, 21, 22 của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ về quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N về việc yêu cầu hủy Quyết định số 258/QĐ-UBND-HC ngày 11/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty TNHH N; Hủy Công văn số 391/UBND-TCD-ND ngày 28/7/2020 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B; Hủy Công văn số 847/VPUBND-TCD ngày 04/10/2024 về việc trả lời đơn thư khiếu nại của ông Trần Văn B.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Công ty TNHH N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH N số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015237 ngày 11/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

Người bị kiện phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Người khởi kiện có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm lên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người bị kiện có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm lên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GD, KT, TT-THA Tỉnh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, THC (T).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thành Tôn